

## 1. CANONE “CONCORDATO” (Legge 431/98)\*

### Come funziona

- Durata del contratto: 5 anni (3 anni più 2 di rinnovo automatico). In casi particolari previsti dalla Legge, anche solo 3 anni, con disdetta motivata.
- Per Studenti: Si possono utilizzare nei Comuni sedi di università o di corsi universitari distaccati ovvero di specializzazione nonché nei Comuni limitrofi, individuati dagli accordi territoriali. Valgono solo per chi affitta a studenti universitari o comunque a studenti che seguono corsi di perfezionamento o aggiornamento a livello universitario. Si può affittare anche a un gruppo di studenti. La durata del contratto va da un minimo di 6 mesi ad un massimo di 3 anni, con rinnovo automatico

### Canone

- Il canone massimo che è possibile richiedere è stabilito dai sindacati dei proprietari e degli inquilini locali, in appositi accordi territoriali, incrementato del 75% del costo della vita dalla data dell'accordo. Dipende essenzialmente dalle zone dei comuni, dall'ampiezza dell'alloggio e dalle sue condizioni.
- Per Studenti: Il canone massimo che è possibile richiedere è stabilito dai sindacati dei proprietari e degli inquilini locali, in appositi accordi territoriali.

### Sconti fiscali per il proprietario

- Sono previsti solo nei comuni ad alta tensione abitativa. Consistono in uno “sconto” del 40,5% sul canone imponibile sulla dichiarazione dei redditi; in una riduzione del 30% dell'imposta di registrazione del contratto; nella possibilità di godere un'aliquota ICI più bassa a chi affitta come prima casa, se il Comune lo decide.  
*Il comune di Bologna applica uno sconto ICI pari al 100%*
- Per Studenti: Sono previsti solo nei comuni ad alta tensione abitativa. L'imponibile è solo il 40,5% sul canone da denunciare sulla dichiarazione dei redditi (47,5% per la laguna di Venezia); poi c'è la riduzione del 30% dell'imposta di registrazione del contratto; il Comune possono (ma non sono costretti) concedere un'aliquota ICI più bassa a chi affitta come abitazione principale.  
*Il comune di Bologna applica uno sconto ICI pari al 100%*

### Sconti fiscali per l'inquilino

- Detrazione di € 495,80 (reddito complessivo che non supera € 15.493,71), e di € 247,90 (reddito complessivo fino a 30.987,41 €).
- **In alternativa, se più convenienti, gli inquilini possono usare gli sconti previsti per il “canone libero”, se ricorrono le condizioni (novità contenuta nella Finanziaria 2008 in corso di approvazione).**
- Per Studenti: Sono previsti solo nei comuni ad alta tensione abitativa. L'imponibile è solo il 40,5% sul canone da denunciare sulla dichiarazione dei redditi (47,5% per la laguna di Venezia); poi c'è la riduzione del 30% dell'imposta di registrazione del contratto; il Comune possono (ma non sono costretti) concedere un'aliquota ICI più bassa a chi affitta come abitazione principale.
- **Per Studenti: Gli stessi previsti per i contratti a “canone libero”, se ricorrono le condizioni. (novità contenuta nella Finanziaria 2008 in corso di approvazione)**

---

\* Fonte: Il Sole 24 Ore. In grassetto sono riportate le novità contenute nel Disegno di Legge finanziaria.

## 2. CANONE “LIBERO” (Legge 431/98)

### Come funziona

- Il contratto dura al minimo 8 anni (4 anni + 4 di rinnovo automatico)

### Canone

- È completamente libero, secondo accordi tra proprietario e inquilino.

### Sconti per il proprietario

- L'alloggio deve essere l'abitazione principale del locatario. **Le detrazioni non sono cumulabili fra loro ma l'inquilino, ricorrendo le condizioni, può scegliere quella a lui più favorevole (novità contenuta nella Finanziaria 2008 in corso di approvazione).** Le detrazioni sono rapportate al periodo dell'anno coperto dal contratto di locazione.

Ecco la casistica:

1. **Si detraggono € 300 se il reddito complessivo del titolare del contratto d'affitto non supera i € 15.493,71 ; € 150 se il reddito complessivo del titolare del contratto d'affitto è compreso fra € 15.493,71 e € 30.987,41. La detrazione è rapportata al periodo dell'anno coperto dal contratto di locazione (novità contenuta nella Finanziaria 2008 in corso di approvazione).**
  2. **Una determinazione più consistente è prevista per i giovani fra i 20 e i 30 anni, titolari di un contratto d'affitto registrato come abitazione principale, purché diversa da quella dei genitori. La detrazione è di € 991,60 se il reddito complessivo del titolare del contratto d'affitto non supera i € 15.493,71; è di € 495,8 se il reddito complessivo del titolare del contratto d'affitto è compreso fra i € 15.493,71 e € 30.987,41 (novità contenuta nella Finanziaria 2008 in corso di approvazione).**
  3. Per i lavoratori dipendenti che hanno trasferito o trasferiscono la propria residenza nel comune di lavoro o in uno di quelli limitrofi nei tre anni antecedenti quello di richiesta della detrazione, e siano titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi e situate nel nuovo comune di residenza, a non meno di 100 Km di distanza dal precedente e comunque al i fuori della propria regione, spetta una detrazione, per i primi 3 anni, complessivamente pari a:
    1. £ 1.920.000 (€ 991,60), se il reddito complessivo non supera £ 30 milioni (€ 15.493,71);
    2. £ 960.000 (€ 495,80), se il reddito complessivo supera £ 30 milioni (€ 15.493,71) ma non £ 60 milioni (€ 30.987,41).
  4. Per gli studenti universitari iscritti all'università distante almeno 100 Km dal Comune di residenza e comunque in una provincia diversa, spetta la detrazione dei canoni di locazione pari al 19% di una somma fino a € 2.633 (quindi € 500).
- **Questa detrazione è estesa dal 2007 agli studenti assegnatari di un alloggio di università, collegi, cooperative ed enti per il diritto allo studio (novità contenuta nella Finanziaria 2008 in corso di approvazione).**

*Il comune di Bologna applica uno sconto ICI pari al 100%*

### 3. LOCAZIONI TRANSITORIE (Legge 431/98)

#### Come funziona

- Il proprietario o l'inquilino devono avere la necessità momentanea di affittare un alloggio.  
L'esigenza transitoria va dichiarata nel contratto (che dura da 1 a 8 mesi) e quella dell'inquilino va provata con documentazione da allegare al contratto.

#### Canone

- Nei capoluoghi di provincia e nei comuni circostanti Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo e Catania, i canoni potranno essere superiori fino al 20%, rispetto a quello del contratto concordato di 3+2 anni, se tale possibilità è prevista nel relativo accordo territoriale. Negli altri comuni, il canone è libero.

#### Sconti fiscali per il proprietario

- L'imponibile del canone scende del 15%.  
*Il comune di Bologna applica uno sconto ICI pari al 100%*

#### Sconti fiscali per l'inquilino

- **Gli stessi previsti per i contratti a "canone libero", se ricorrono le condizioni (novità contenuta nella Finanziaria 2008 in corso di approvazione).**

### 4. CASE VACANZA E BOX (fuori dalla Legge 431/98)

#### Come funziona

- I contratti sono utilizzabili da chi offre in locazione: una casa per le vacanze, per breve periodo; un box auto; una casa classificata dal Catasto come di lusso (cioè inserita nella categoria A/1); una casa classificata come villa (categoria A/8); una casa vincolata dalla Soprintendenza come bene storico, artistico o culturale, ai sensi delle leggi statali. Durata del contratto: massimo 30 anni, minimo libero.

#### Canone

- Libero, con accordi proprietario – inquilino.

#### Sconti fiscali

- Nessuno.